

Leutershausen

Attenzione investitori - Appartamento di 3 locali con balcone e garage

Codice oggetto: 25208746



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 120.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79,7 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25208746	Prezzo d'acquisto	120.000 EUR
Superficie netta	ca. 79,7 m ²	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	1	Caratteristiche	Caminetto, Giardino / uso comune, Balcone
Bagni	1		
Anno di costruzione	1950		
Garage/Posto auto	1 x Garage		

Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	Teleriscaldamento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Teleriscaldamento	Consumo finale di energia	105.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	13.09.2028	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

La proprietà



Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

Una prima impressione

L'immobile offerto è un appartamento di 3 locali al primo piano di un edificio plurifamiliare con 9 unità. È ideale per single, coppie o investitori. L'edificio si trova in una tranquilla zona residenziale di Leutershausen. Tutti i servizi per le necessità quotidiane sono facilmente accessibili. L'appartamento è composto da un ingresso, una cucina, un bagno, un soggiorno con accesso al balcone e due ulteriori stanze che possono essere utilizzate come camere da letto, uffici, camerette o per altri scopi. La disposizione degli spazi è ben progettata e offre ampio spazio alla creatività. Dall'ingresso si accede alla cucina e al bagno. Il bagno, inondato di luce naturale, è stato ristrutturato nel 2015. Include una doccia, un lavabo, uno scaldasalviette e un WC, situato dietro una parete a mezza altezza che garantisce un'eccellente privacy. Nel bagno è presente anche un attacco per la lavatrice. A destra del bagno si trova una delle stanze, che può essere utilizzata come camera da letto, cameretta o ufficio. Proseguendo lungo il corridoio, si raggiunge l'ampia zona giorno/pranzo che, con accesso al balcone e stufa a legna, costituisce il cuore dell'appartamento. Dal soggiorno/pranzo si accede a un'altra stanza, ideale come camera da letto. L'intero appartamento è caratterizzato da pavimenti in piastrelle e soffitti in legno. È dotato di finestre in PVC con doppi vetri.

L'appartamento comprende anche una cantina con serratura e un garage per il vostro veicolo. La cucina necessita di ristrutturazione. Informazioni dettagliate saranno naturalmente fornite durante la visita. Si tratta di un immobile ben tenuto. Convincetevi di persona del potenziale di questo appartamento. Saremo lieti di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Vi preghiamo di inviarci una richiesta di contatto compilata, comprensiva del vostro numero di telefono, via e-mail. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

Dettagli dei servizi

- 3 Zimmer Wohnung im 1. OG
- Mehrparteienhaus mit 9 Wohneinheiten
- Ruhige Lage
- Geräumiges Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Holzofen
- Badezimmer mit Duschbadewanne, WC, Waschmaschinenanschluss und Waschbecken
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Garage
- Kellerabteil
- Müllhäuschen

Modernisierungen:

2015: Erneuerung des Badezimmers

2015: Austausch Fenster

2021: Umstellung auf Fernwärme

Ca. vor 5 Jahren wurde der Balkon teilweise erneuert

Kurzfristig mussten einige Mängelbeseitigungen in der Wohnung durchgeführt werden.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

Tutto sulla posizione

Leutershausen – eine malerische Kleinstadt voller Charme und Lebensqualität

Leutershausen liegt im Nordwesten des bayerischen Regierungsbezirks Mittelfranken, eingebettet in die malerische Hügellandschaft des Naturparks Steigerwald-Buch, nahe der Kreisstadt Ansbach. Die Stadt gehört zum Landkreis Ansbach und genießt eine ruhige, ländliche Lage. Durch ihre zentrale Position zwischen fränkischer Tiefebene und den sanften Ausläufern des Fränkischen Juras profitieren Einwohner und Besucher von einer ausgewogenen Mischung aus Nähe zur Natur und urbanen Möglichkeiten.

Leutershausen verfügt über eine solide, gut vernetzte Infrastruktur, die das tägliche Leben angenehm gestaltet. Der Ort bietet eine gute Anbindung an umliegende Städte: Straßenverbindungen führen zügig nach Ansbach, Rothenburg ob der Tauber und Nürnberg, während Pendler die Nähe zu regionalen Ballungsräumen schätzen. Öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen komfortable Direktverbindungen in benachbarte Gemeinden und größere Städte, ergänzt durch regelmäßige Bus- und Bahnangebote in der Region.

Der Wirtschaftsstandort Leutershausen zeichnet sich durch eine etablierte mittelständische Struktur aus. Lokale Handwerksbetriebe, Dienstleistungsunternehmen und kleinere Gewerbegebiete prägen das wirtschaftliche Bild und schaffen abwechslungsreiche Beschäftigungsmöglichkeiten. Gleichzeitig bietet der Ort eine hohe Lebensqualität: kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken sowie Kulturangeboten machen den Alltag angenehm, ohne auf moderne Annehmlichkeiten verzichten zu müssen.

Die Umgebung von Leutershausen ist prädestiniert für Outdoorsport und Freizeitaktivitäten. Nahe Wälder, sanfte Hügelketten und weite Felder laden zu ausgedehnten Wanderungen, Radtouren und Nordic Walking ein. Weite Aussichtspunkte eröffnen Blicke über eine reizvolle Landschaft, in der sich Felder, Wiesen und Obstgärten harmonisch miteinander verbinden. In der näheren Umgebung finden sich zudem historische Stätten, charmante Dörfer und spontane Erholungsorte, die zu Tagesausflügen einladen.

Familien schätzen die gute Bildungslandschaft in der Region: Schulen, Kindertagesstätten und Bildungsangebote befinden sich in erreichbar nahegelegenen Orten; ergänzend dazu gibt es kulturelle Einrichtungen, Vereine und regelmäßige Veranstaltungen, die das soziale Leben prägen. Der ländliche Charakter verbindet sich hier harmonisch mit einem aktiven Gemeinschaftsleben: Märkte, Feste, Konzerte und kulturelle Highlights tragen zur besonderen Identität von Leutershausen bei.

Kurz gesagt Leutershausen in Ansbach verbindet ländliche Lebensqualität, natürliche Schönheit und eine zwar ruhige, aber doch gut vernetzte Lage mit einer lebendigen Gemeinschaft und guter Infrastruktur. Ein Ort, an dem man Ruhe, Nähe zur Natur und Lebensfreude miteinander genießen kann.

Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 13.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 105.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Nahwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der INTERESSENT bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie

wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25208746 - 91578 Leutershausen

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Florian Wittmann

Neustadt 31, 91522 Ansbach

Tel.: +49 981 - 97 22 432 0

E-Mail: ansbach@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com